

Kandidatuppsats i Offentlig förvaltning VT15

Förvaltningshögskolan, Göteborgs Universitet

Sara Larsson

Frida Johansson

Handledare: Iwona Sobis

Examinator: Rolf Solli

Exklusiva hyresrätter som lösning på unga vuxnas bostadsproblem



Abstract

The housing shortage is a fact in large metropolitan areas. Expected increase in population of young adults, a low supply of tenancies and increased parental accommodation describes part of the whole housing problem; young adults' difficulties in the housing market. This combined with a housing policy that advocates exclusive new constructions to start vacancy chains is an equation that does not add up. This study seeks to determine how the current housing policy affects young adults directly and indirectly on the housing market. A survey was conducted to help us reach the answer. Few of those who have moved in to the newly produced tenancies are young adults with low-income and the tenancies neither have generated vacancies in already existing stock. The new constructions do not help the young adults to enter the housing market nor other capital-weak groups. The study contributes to the understanding of how the current housing policy affects the already hard-hit by the current housing shortage.

Key words: Housing shortage, tenancy, new construction, young adults, vacancy chain

Innehållsförteckning

Introduktion	1
<i>Problemformulering och syfte</i>	<i>2</i>
<i>Avgränsning.....</i>	<i>2</i>
Teoretisk referensram	3
Hypoteser	6
Metod	6
Tabell 1. Jämförelse mellan urval och population	8
<i>Metodologiska begränsningar.....</i>	<i>9</i>
Resultatredovisning	9
<i>Oberoende variabler</i>	<i>9</i>
Tabell 2. Oberoende variabler.....	10
Tabell 3. Hyreskostnadsfördelning	10
Tabell 4. Betalningskapacitet.....	11
<i>Attityder</i>	<i>11</i>
Tabell 5. Attitydindex i förhållande till oberoende variabler.....	12
Tabell 6. Attityd i förhållande till oberoende variabler	13
Figur 1. Jag anser att min bostad är för liten i förhållande till hyran.....	14
Figur 2. Jag anser att min hyra är för hög i förhållande till min inkomst	14
Figur 3. Attityd till hyra	14
Tabell 7. Attityd	15
<i>Flyttkedjeeffekter</i>	<i>17</i>
Figur 4. Debutanter på bostadsmarknaden.....	18
Figur 5. Flyttkedjeeffekt	18
Tabell 8. Flyttkedjeeffekt.....	18
<i>Analys av empiriskt material</i>	<i>19</i>
Slutdiskussion.....	21
Referenser.....	24
Appendix.....	26

Introduktion

Bostadsbristen drabbar hela Sverige men allra störst är problemet i storstäderna där arbets- och utbildningsmöjligheterna finns. På Boplats, Göteborgs Stads bostadsförmedling av hyresrätter, är den genomsnittliga kötiden för att få ett förstahandskontrakt drygt två år (Boplats 2014). Göteborgs Stads befolkning förväntas öka med 83 000 personer på tio år, de ålderskategorier som ökar snabbast är barn och ungdomar samt personer över 75 år (Göteborgs Stad 2014). Enligt statistik ökar den så kallade mambokurvan drastiskt och unga bor i större utsträckning än tidigare hemma hos vårdnadshavare. Cirka 23 procent av landets unga vuxna, personer mellan 20 och 27 år, bor kvar hemma och i storstadsregionerna är det över 50 procent. Det är främst hyresrätter som efterfrågas av dessa personer och för att fylla behovet av bostäder till alla som vill flytta hemifrån behövs 189 900 nya bostäder enligt Hyresgästföreningens beräkningar (Hyresgästföreningen 2014a). Statistiska Centralbyråns undersökning visar att unga vuxna i genomsnitt måste lägga mellan 65 och 76 procent av sin nettoinkomst på hyra där inkomsten är beräknad till cirka 10 500 kronor per månad (Hyresgästföreningen 2014b).

En rörlighet på bostadsmarknaden krävs för att invånare lätt ska kunna hitta en bostad som passar den nuvarande livssituationen och på så vis också gynna arbetsmarknaden och tillväxten. Långa flyttkedjor genererar ökad rörlighet men i storstadskommuner är dessa svåra att åstadkomma eftersom personer från andra delar av landet flyttar in och därmed bryter kedjan (jagvillhabostad.nu 2011). En flyttkedja uppstår när ett hushåll flyttar från en bostad till en annan och därmed frigör en vakans som står till förfogande på bostadsmarknaden (Chase 1991, s. 135). Att bygga mer är alltså bra för att få igång rörligheten men det finns inga bevis för att det hjälper unga att få sin första bostad och komma in på marknaden, utan bostäder måste byggas och förmedlas direkt till dem (jagvillhabostad.nu 2011). Stellan Lundström, professor i fastighetsekonomi, betonar vikten av att flyttkedjor startas. En ökad omsättning på bostadsmarknaden lindrar bostadsbristen. Det största problemet i storstadsområdena är att fastighetsskatten tagits bort, det kostar ingenting att bo kvar i en avbetalad villa samtidigt som det blir dyrt att sälja på grund av skatt på reavinst och ränta på uppskovsbelopp. Husägare flyttar inte för det blir helt enkelt för dyrt, vilket leder till inlåsnings effekter (Lucas & Spängs 2013). Inlåsnings effekter innebär att ett hushåll inte vill överge sin äldre billigare bostad för en dyrare ny, även om den egentligen passar hushållet bättre (Sandberg & Ståhl 1976 se Bengtsson 1992, s. 46). Den höga reavinstskatten är idag det främsta skälet till att många äldre inte byter sin stora bostad till något mer ändamålsenligt.

Lägre reavinstskatt eller avskaffad ränta på uppskov skulle stimulera rörligheten på bostadsmarknaden, skapa flyttkedjor och bidra till att befintligt bostadsbestånd utnyttjas mer optimalt (Olsson & Linder 2014).

Sveriges byggindustrier har kartlagt vilka typer av bostäder som bäst stimulerar en flyttkedja. Studien visar att småhus och hyresrätter i form av två till fyra rum och kök skapar den längsta flyttkedjan (Sveriges byggindustrier 2004). En bostads- och byggpolitik som baseras på flyttkedjor leder till exklusiv nyproduktion som riktar sig till hushåll med hög betalningsförmåga och risken för ökad segregation är stor (jagvillhabostad.nu 2011).

Problemformulering och syfte

På grund av den förväntade befolkningsökningen kommer efterfrågan på bostäder fortsätta öka. Befolkningen ökar i snabbare takt än bostäder hinner byggas och kapitalsvaga riskerar att få flytta ut i periferin med längre avstånd från centrum. Det stora antalet unga vuxna som söker boende kräver att utbudet av små, billiga och relativt centrala lägenheter ökar. Göteborgs Stad färdigställer i snitt 2000 bostäder per år, varav cirka 600 är hyresrätter (Göteborgs Stad Fastighetskontor 2014), men nyproduktion är dyrt och det som efterfrågas är billigt boende. En etta i Göteborgs Stad kostar i genomsnitt 7500 kronor per månad och för att få lov att hyra en lägenhet skall hyresgästen helst ha en inkomst på minst det tredubbla av vad hyran kostar. Den mer marknadslika bostadsförsörjningen i kombination med en ökning av den kapitalsvaga befolkningen är enligt oss det största problemet. Upphovet till studien ligger i en förvåning och upprördhet över hur dyra nyproducerade lägenheter är, vi undrar vem dem är till för då vi inte kan komma på någon målgrupp som passar in. På grund av brist på lägenheter i det befintliga beståndet antar vi att unga vuxna tvingas efterfråga små nyproducerade hyreslägenheter trots att de egentligen inte har råd.

Syftet är att ta reda på hur den bostadspolitik som förs idag påverkar unga vuxna direkt och indirekt. Hjälper eller stjälper de nyproducerade hyresrätterna dem på vägen till ett eget boende? Vi syftar till att ta reda på om unga vuxna bor i de små lägenheterna och dess attityd till sin boendesituation samt om de unga vuxna gynnas av nyproduktionen genom att bostäder i det befintliga beståndet frigörs till dem. Målet med studien är alltså att ge en bild av vilka som bor i nya hyresrätter och hur de upplever sin boendesituation och med det bidra till den offentliga debatten kring dagens bostadspolitik.

Avgränsning

Det har tydligt synliggjorts vilka befolkningsgrupper som ökar snabbast, därför finner vi det intressant att utifrån en av dessa grupper och deras utsatta situation belysa problemet.

Göteborgs Stad och de unga vuxnas bostadsbrist är i fokus och baseras på den statistik som presenteras och skapar debatt i media. Vi har inte tagit ställning till att denna grupp skulle vara viktigare än någon annan kapitalsvag grupp. Vi tror istället att resultatet kan appliceras även på andra med låg betalningsförmåga till exempel pensionärer och ensamstående föräldrar. Om nyproducerade hyreslägenheter inte påverkar unga vuxnas möjligheter att skaffa bostad positivt, kan vi anta att så inte heller är fallet för övriga kapitalsvaga grupper. Vi beaktar inte nyproducerade studentbostäder då det är ett tidsbegränsat boende och inte efterfrågas av alla. Studien identifierar ett led i varje hushålls flyttkedja varför endast den kortsiktiga effekten av nyproduktion kan bestämmas. Dess långsiktiga effekter kan påverka bostadskön i det befintliga beståndet och inlåsnings effekter positivt men det kräver ytterligare forskning där flera led av flyttkedjor tas i beaktning. Detsamma gäller huruvida nyproduktion motverkar segregation eller inte.

Teoretisk referensram

I följande avsnitt ges en genomgång av forskning som berör Sveriges bostadspolitik och dess förändring över tid samt medlemskapet i Europeiska Unionens påverkan på den. Hur utbud och efterfrågan samvarierar på bostadsmarknaden samt en definition av bostadsbrist, flyttkedja och attityd presenteras.

Historiskt sett har Sverige haft en utstickande roll när det gäller bostadspolitik där bostadsmarknaden präglats av hyresrätter istället för bostadsrätter för att förhindra instabilitet. De senaste decennierna har dock en liberalisering skett och bostadspolitiken karaktäriseras numera av reducerade skatteförmåner, reducerade bostadsbidrag och reducerade statliga subventioner till bostadsbyggande samt en ökad betoning på att bostad är den enskilda individens eget ansvar. Sverige rör sig från en generell till en mer selektiv bostadspolitik och hyressektorn har minskat vilket lett till ökad osäkerhet på bostadsmarknaden (Holmqvist & Magnusson Turner 2014, ss. 238-239).

När Moderaterna kom till makten 1991 tog reformerna vid och bostadspolitiken i Sverige har sedan dess förändrats drastiskt. Enligt den nya regeringen skulle bostäder inte skiljas från andra varor utan konkurrensutsättas som allt annat. De lagstiftningar som reglerat bostadsmarknaden togs därför bort (Clark, Hedin, Lundholm & Malmberg 2012, s. 3). Det politiska argument som användes för att rättfärdiga minimeringen av subventioner, när det kommer till byggande, var att det inte längre behövdes i lika stor utsträckning. Detta på grund av ett stort överskott på bostäder i Sverige. Målet med att minska subventioner och skattelättnader var att minska de offentliga utgifterna men också låta den privata marknaden

fylla gapet med nybyggda bostäder (Turner & Whitehead 2002, ss. 202-203). Sveriges medlemskap i Europeiska Unionen har också haft inverkan på den svenska bostadspolitiken och välfärdsstatens allmännytta (Holmqvist & Magnusson Turner 2014, s. 241). Med allmännyttan menas bostadsaktiebolag som ägs av kommunen. Bolaget ska i allmännyttigt syfte förvalta hyresrättsfastigheter (SFS 2010:879). Allmännyttan hade en betydande roll och hyror förhandlades fram mellan kommunala bostadsbolag och hyresgästföreningar. Detta ansågs illegitimt av privata aktörer på bostadsmarknaden för hyresrätter och en lagändring föreslogs. Det ledde till utfasningen av subventioner vilket har påverkat bostadsbyggandet negativt, speciellt inom hyressektorn. Den låga bostadsproduktionen har lett till höga och snabbt stigande bostadspriser samt bostadsbrist, speciellt i stora städer (Holmqvist & Magnusson Turner 2014, ss. 241-242). En hel del av allmännyttan har sålts ut och gjorts om till bostadsrätter, vilket gjort att utbudet av billiga hyresrätter blivit allt mindre över tiden. Då staten inte längre subventionerar allmännyttiga bostäder tvingas de kommunala bostadsbolagen bli vinstdrivande vilket leder till att låginkomsttagare exkluderas rätten till en bostad (Clark et al. 2012, ss. 6, 24-25). Det har också gjort att nyproduktionen av bostäder minskat och hyrorna ökat. De stigande hyrorna har gjort att få låg- och medelinkomsttagare har råd, varken med bostadsrätt eller hyresrätt, speciellt inom storstadsområden, där nyproduktionen är till för höginkomsttagare (Turner & Whitehead 2002, ss. 206-209).

Efterfrågan visar hur stor kvantitet en konsument är beredd att köpa vid olika priser. Relationen mellan pris och efterfrågan visas ofta grafiskt som en individs efterfråge-kurva för en viss vara (Bengtsson 1992, s. 27). Jämviktspriset på hyra bestäms av efterfrågan på bostäder. Genom att anta att utbudet på bostäder är oföränderligt, vilket är fallet på kort sikt, kommer förändringar i hyrespriser enbart bero på att så kallade efterfrågechocker uppstår och dessa leder i sin tur till en höjning av priset. Då utbudet av bostäder på lång sikt kan ändras, kommer bostadsbeståndet med tiden att öka och därmed kommer priset gå mot jämvikt igen (DiPasquale & Wheaton se Edelstein & Tsang 2007, s. 300). En fördröjningsperiod väntas dock förekomma då inlåsnings effekter förhindrar hyrorna att återgå till jämviktspris. Hur fort det går bestäms bland annat av hur effektiv nyproduktionen är (Edelstein & Tsang 2007, s. 301). Fingleton (2008, ss.1546-1548) menar dock att en indirekt konsekvens av ett ökat bostadsutbud genererar färre prisvärda bostäder och istället kommer höga priser att dominera. Studier visar att förnyelse på bostadsmarknaden inte alltid kommer av invånarnas behov och efterfrågan. Även om kvantitativa mål uppnås gynnar det inte alltid kvalitativa och sociala mål (Elander 1995, s. 924). Begränsningar på bostadsmarknaden leder till ett lågt samband

mellan efterfrågan på boende och det faktiska valet av boende (Gärling & Friman 2002 se Magnusson Turner 2008, s. 3).

”Bostadsbrist är ett tillstånd där någon eller några människors bostadsstandard är lägre än vad som är önskvärt enligt någon norm” (Bengtsson 1992, s. 12). Med denna definition konstateras att bostadsbrist är ett normativt begrepp, huruvida det råder brist eller inte är en fråga om värderingar. Bostadsbrist innebär en negativ avvikelse mellan ett verkligt tillstånd och ett önskat tillstånd (ibid s. 13). Bengtsson använder två idealtyper, marknadsperspektivet och det politiska perspektivet, för att specificera normer för bostadsstandard. Enligt marknadsperspektivet är efterfrågan den norm vilken avgör vad som ska betraktas som önskvärd bostadsstandard. Bostäders långa livslängd, produktionstid samt geografisk orörlighet gör att utbudet bara kan anpassa sig till efterfrågan mycket långsamt (ibid ss. 27-29). Det politiska perspektivet innebär att bostadskonsumtionen styrs av politiskt fastställda standardnormer och bostäder ska inte ses som en marknadsvara. Fördelningen av de befintliga bostäderna ska ske genom kriterier som ålder och familjesammansättning. Produktionen av nya bostäder planeras detaljerat baserat på prognoser om befolkningsutveckling, omflyttning och förändringar i hushållsstrukturen. I det politiska perspektivet är det behoven som avgör vad som ska betraktas som önskvärd bostadsstandard (ibid ss. 38-39). ”Bostadsbrist kan vara brist på bostäder i allmänhet men också brist på bostäder med vissa bestämda egenskaper” (ibid s.81).

En flyttkedja startar när exempelvis ett nytt hus byggs och någon flyttar från sin bostad in i det nybyggda och där med lämnar sin bostad ledig till någon annan och så vidare. Någon flyttkedja uppstår inte om ett hushåll delar på sig, exempelvis när ungdomar flyttar hemifrån och vårdnadshavaren bor kvar, inte heller när ett bostadsbyte sker eller om flytten sker från ett andrahandsboende (Chase 1991, s. 135). Ökad bostadsbrist i tillväxtregionerna påverkar formationen av nya hushåll, arbetsmarknaden och långsiktigt även den ekonomiska tillväxten. Problemet kan avhjälpas antingen genom ett ökat bostadsbyggandet eller genom ett mer effektivt användande av det befintliga beståndet. Vid nyproduktion som lösning uppstår problematiken med vilken typ av bostäder som ska byggas. Alternativen är att bygga direkt för de hushåll som har ett politiskt erkänt behov av en ny bostad, eller med en tro om att nya exklusiva bostäder ska generera ett utbud av bostäder i redan befintligt bestånd som passar ekonomiskt svagare hushåll. Kritiken är stark mot det låga byggandet av nya bostäder samt byggandet av ”fel” bostäder. Vissa hävdar att exklusiv nyproduktion tränger bort bostäder avsedda för kapitalsvaga hushåll. Förespråkare av detta marknadsbaserade byggande menar att dagens produktion underlättar rörligheten och att det på så sätt tillgodoser behoven för mer

välbärgade hushåll samtidigt som bostäder frigörs åt kapitalsvaga hushåll (Magnusson Turner 2008, ss. 2-4).

Attityder bygger på värderingar och de bildas av varje individs erfarenheter. Emotionella, kognitiva och beteendeinriktade komponenter kan urskiljas. Dessa samvarierar med attityder på så vis att varje individs attityd till något baseras på information som bygger på känslor, kunskap eller tidigare beteende (Olson & Zanna 1993, ss.119-120).

Hypoteser

Dagens politiska situation har lett till höga hyror på de nyproducerade hyreslägenheterna och unga vuxnas svårigheter att få bostad är ett faktum. Två hypoteser har utformats för att ta reda på hur dessa två komponenter samvarierar. Den första hypotesen berör den direkta effekt stadens nyproduktion har på unga vuxna och utgår därför från deras attityd. Anledningen till att hypotesen endast berör små lägenheter är för att det är där unga vuxna förväntas bo. Den andra hypotesen har för avsikt att testa om det finns någon indirekt effekt på unga vuxna genom att ta reda på om vakanser frigjorts i det befintliga beståndet. Nyproduktionen antas vara för dyr för att någon skulle flytta från något billigare i befintligt bestånd. Samtliga lägenheter berörs i andra hypotesen för att se flyttkedjeeffekten av hela nyproduktionen.

1. Det finns ett samband mellan att bo i en liten nyproducerad lägenhet och att vara missnöjd med sin boendesituation.
2. Majoriteten av de som bor i nyproducerade hyreslägenheter har inte startat någon flyttkedja i Göteborgs Stad.

Metod

Hypoteserna accepteras eller falsifieras med hjälp av denna kvantitativa studie där en enkätundersökning genomfördes i Göteborgs Stad på boende i nyproducerade hyreslägenheter. Frågeundersökning valdes för att kunna ställa samma och många frågor till ett stort antal personer och sedan jämföra uppgifterna och analysera dem med siffror. För att göra antaganden om hur stadens unga vuxnas påverkas direkt och indirekt av nyproduktion tillfrågades alla hushåll oavsett storlek på lägenhet och ålder på hyresgästerna.

Populationen är de som bor i nyproducerade hyreslägenheter i centrala Göteborg vilka har haft inflyttning under de tre sista kvartalen 2014 och det första kvartalet 2015. Samtliga bostadshus är belägna inom ett avstånd på 20 minuter med kollektivtrafik från Göteborgs centralstation. Ett bekvämlighetsurval, där samtliga anträffbara används i studien, var för oss

den bästa metoden då vi undersökte privatpersoner där svarsviljan ofta är låg och det är svårt att få tag i dem. Alla har olika livssituationer och är hemma olika tider på dygnet, varför ett slumpmässigt urval där endast exempelvis var fjärde hushåll tillfrågats, hade gett oss en lägre svarsfrekvens. Försök gjordes att kontakta hyresvärdarna för att få hjälp med att komma in i hyreshusen alternativt få kontaktuppgifter till hyresgästerna, dock fick vi ingen respons. Utan tillgång till mejladresser och utan telefonkontakt som alternativ när det gäller webbenkäter tog vi istället personlig kontakt genom hembesök. Alla hyresgäster fick samma chans att svara på enkäten, de som inte öppnade sin dörr varken förmiddag eller eftermiddag/kväll fick en lapp med information om studien samt en länk till enkäten i sitt postfack. Det är svårt att få en hög svarsfrekvens vid denna typ av undersökningsmetod men våra tre försök till att få varje hushåll att delta har minskat skälen för dem att inte svara och genererat 110 enkätsvar. Dessa utgör våra analysenheter i form av hushåll vilka våra resultat grundat sig på. Resultatet visas i procentandelar i tabeller och diagram baserat på de 110 hushållen.

Enkätundersökningen innehöll standardiserade frågor med till största delen fasta svarsalternativ för att beskriva hur vanligt förekommande de olika svaren är och för att göra antaganden om de olika grupperna i urvalet. Första delen i den enkät som användes innehåller bakgrundsvariabler såsom kön, inkomst och sysselsättning vilka används som förklaringsvariabler till enkätens attitydfrågor. Del två i enkäten består av frågor angående respondenternas nuvarande boendesituation. Med hjälp av en fyrgradig Likertskala samt ett "vet inte" alternativ har respondenterna fått ta ställning till sju påståenden angående deras boende. I de fall där de instämmer helt eller delvis kan vi anta en missnöjdhet och i de fall där de inte instämmer alls eller delvis antar vi att de är nöjda med sitt boende. Attitydfrågorna i del två syftade till att få folk att ta ställning till sin boendesituation och övriga frågor användes för att testa samband till varför nyinflyttade i likvärdiga bostäder har olika attityd. Hur nöjda de boende är med sin boendesituation ger svar på om den första hypotesen kan accepteras eller inte. Den tredje och sista delen av enkäten innefattar frågor om respondenternas föregående boendesituation. Dessa används till att ge svar på hur många vakanser som lämnats i Göteborgs Stad med hjälp av den studerade nyproduktionen. Om flyttkedjor inte startats i majoriteten av fallen accepteras den andra hypotesen. Enkäten avslutades med ett öppet fält där respondenterna fick möjlighet att lämna sina synpunkter vilket i flera fall genererade ytterligare information om hyresgästernas attityd till sitt boende i egna ord. Citaten analyseras för att ge en bredare bild av hyresgästernas åsikter.

Studiens fokus kräver att unga vuxna i åldrarna 20 till 27 år kategoriseras. Resterande åldrar delas in i kategorierna äldre vuxna, 28 till 64 år och personer i pensionsålder, 65 år eller

äldre. Inkomsten har kategoriserats till låg- medel- och höginkomsttagare, där de som tjänar upp till 15 000 kronor per månad ses som låginkomsttagare, de som tjänar mellan 15 000 och 30 000 kronor ses som medelinkomsttagare samt de som tjänar över 30 000 kategoriseras till höginkomsttagare. Lägenhetsstorlek delas in i mindre än 50 kvadratmeter och större än 50 kvadratmeter och definieras som små respektive stora. Utbildningsnivå kategoriseras till låg- medel- och högutbildade. Lågutbildade är de som har grundskola som högsta avslutade utbildning, medelutbildade har gymnasium som högsta avslutade och högutbildade har högskola, universitet eller annat eftergymnasialt som högsta avslutade utbildning.

Bortfallet innehåller personer som inte varit anträffbara på två försök och inte varit villiga att besvara enkäten via länken på egen hand samt personer som inte behärskar det svenska språket. Urvalet är inte slumpmässigt utan Tabell 1 visar hur representativt urvalet är i förhållande till populationen. Den procentuella fördelningen av de variabler vi känner till hos populationen; lägenhetsstorlek, kön och ålder, och motsvarande i urvalet visas. Differensen är den procentuella skillnaden mellan urvalet och populationen på respektive variabel. I de fall där de nybyggda lägenheternas exakta storlek har funnits tillgängligt på bostadsbolagens hemsidor har dessa använts, i de fall där endast antal rum och kök har angetts har vi definierat ett rum och kök till mindre än 50 kvadratmeter och två till fem rum och kök till större än 50 kvadratmeter eftersom fördelningen är sådan i de andra husen vi undersökt. Genom upplysningshemsidor har vi registrerat de boendes ålder och kön i den utsträckning det varit möjligt. I de fall där de boende är sambo och två personer står på adressen har båda registrerats för att få en tydligare bild av populationen och eftersom vi inte kan veta vem i hushållet som svarat på enkäten. Då antal hyresgäster är fler än antalet hushåll kan endast den procentuella fördelningen anges, studien är baserad på antal hushåll därför skulle antal individer ge en missvisande bild. Urvalet har en procentuellt större svarsfrekvens hos unga vuxna i jämförelse med hur stor andel av dessa som finns i populationen och en lägre svarsfrekvens av de äldre ålderskategorierna. Könsfördelningen är proportionell till populationen, det finns fler kvinnor och fler kvinnor än män har svarat.

Tabell 1. Jämförelse mellan urval och population

	Kön		Ålder			Lägenhetsstorlek	
	Man	Kvinna	Ung vuxen	Äldre vuxen	Pensions-ålder	Liten	Stor
Urval	47,7	52,3	46,0	45,0	1,8	37,8	62,2
Population	49,8	50,2	37,5	58,5	4,0	27,3	72,7
Differens	-2,1	2,1	8,5	-13,5	-2,2	10,5	-10,5

Metodologiska begränsningar

En del av populationen talade inte svenska vilket ledde till att de inte kunde delta i enkäten trots att de egentligen var villiga. Vi förstod i efterhand att vi kunde haft en alternativ enkät på engelska för att minska bortfallet, det hade i så fall minskats till de som inte kunde engelska eller svenska. En annan upptäckt vi gjorde efter insamlingen av data var att två av attitydfrågorna i enkäten kan ha misstolkats. De innehåller två påståenden i ett vilket resulterade i att om respondenten inte var uppmärksam kan frågan ha besvarats utan att ta alla variabler i beaktning. Det är svårt att mäta attityder och särskilt i relation till pengar, alla värderar pengar olika och det går inte att veta hur respondenterna har tänkt när de svarat på enkätfrågorna.

Resultatredovisning

I följande avsnitt presenteras det insamlade empiriska materialet och resultatet av detta. Första avsnittet innefattar studiens oberoende variabler som redovisas för att ge en ytterligare bild av vilka som bor i de studerade bostäderna samt för att finna eventuella samband till attityd. I andra avsnittet hanteras resultatet av påståendena kring attityd som ställts i enkäten. Vi visar hur dessa operationaliserats till nöjd och missnöjd och gör sambandstester till de oberoende variablerna. De resultat som kan kopplas till flyttkedjor och inlåsnings effekter redovisas i det tredje avsnittet och slutligen presenteras en analys av den samlade empirin.

Oberoende variabler

I de studerade hyreslägenheterna är 52 procent kvinnor och resten män. Den totala variansen på ålder är 20 till 67 år, 49 procent hör till kategorin unga vuxna och 51 procent är 28 år eller äldre. Majoriteten tillhör medelinkomsttagare och en fjärdedel är låginkomsttagare. En klar majoritet med nästan 62 procent har högskola eller universitet som högsta avslutade utbildning, 6 procent har annan eftergymnasial utbildning. Hela 66 procent arbetar heltid, 19 procent studerar och av dessa arbetar nästan hälften extra. Ovan nämnda resultat illustreras i Tabell 2, kolumnen annat under sysselsättning innefattar deltidsarbete, arbetslöshet, pension, sjukskrivning och föräldraledighet.

Tabell 2. Oberoende variabler

	Kön		Ålder			Inkomst		
	Kvinna	Man	Ung vuxen	Äldre vuxen	Pensionsålder	Låg	Medel	Hög
Andel i procent	52,7	47,3	49,0	49,0	2,0	23,9	55,0	21,1
Summa	100		100			100		
	Utbildningsnivå			Sysselsättning				
	Låg	Medel	Hög	Heltidsarbete	Studier	Annat		
Andel i procent	1,8	30,0	68,2	66,4	19,1	14,5		
Summa	100			100			100	

Lägenheterna som är upp till 50 kvadratmeter har en genomsnittlig hyra på 7615 kronor per månad och de som är större än 50 kvadratmeter kostar i genomsnitt 9671 kronor per månad. Hyresgästerna i små lägenheter har en genomsnittlig bruttoinkomst på 23 366 kronor per månad och dem i stora 22 537 kronor per månad. Tabell 3 visar om de bor ensamma eller sambo fördelat på hyreskostnadsfördelning i förhållande till vilken lägenhetsstorlek de innehar. Boende i små lägenheter bor i större utsträckning ensamma än sambo och står för hela hyreskostnaden själv. Boende i stora lägenheter bor nästan uteslutande sambo och delar hyreskostnaden med någon. Att de flesta i stora lägenheter delar på hyreskostnaden kan förklara att den genomsnittliga inkomsten är lägre hos de som bor i dessa trots att hyran i genomsnitt är högre. Det är billigare att dela på en stor lägenhet än att betala en liten ensam. Tabell 4 visar hyreskostnadsfördelningen fördelat på vilken inkomst de har i förhållande till ålder. Utav de som står för hela hyreskostnaden själv är endast fyra procent låginkomsttagare, låginkomsttagarna bor i störst utsträckning i de lägenheter som delar på hyreskostnaden.

Tabell 3. Hyreskostnadsfördelning

	Ensamstående		Samboende		Summa i procent
	Står för hyreskostnad själv	Delar på hyreskostnad	Står för hyreskostnad själv	Delar på hyreskostnad	
Liten	58,5	4,9	7,3	29,3	100
Stor	5,9	0,0	10,1	84,0	100

Tabell 4. Betalningskapacitet

	Står för hela hyreskostnaden			Delar på hyreskostnaden			Summa i procent
	Låg inkomst	Medel inkomst	Hög inkomst	Låg inkomst	Medel inkomst	Hög inkomst	
Ung vuxen	0,0	18,0	8,0	30,0	38,0	6,0	100
Äldre vuxen	8,0	16,0	20,0	10,0	36,0	10,0	100
Pensionär	0,0	0,0	0,0	0,0	100,0	0,0	100
Alla åldrar	4,0	16,8	13,9	19,8	37,6	7,9	100

Den studerade nyproduktionen verkar vid en första anblick ha gynnat relativt många i åldersgruppen unga vuxna men inte en enda av dessa som faller inom ramen låginkomsttagare står för hela sin hyreskostnad, varför ingen positiv direkt effekt för denna grupp kan antas. Resultatet tyder också på att det inte finns någon annan möjlighet än att antingen arbeta heltid eller att dela hyreskostnaden med någon för att kunna bo i dessa nybyggda lägenheter. Likheter i sysselsättning och utbildningsnivå hos hyresgästerna beror inte på att endast en viss homogen grupp efterfrågar nyproducerade hyresrätter utan det är snarare bara personer med dessa kriterier som har möjlighet att bosätta sig här. Unga vuxna med låg inkomst borde efterfråga, och bo i, de små lägenheterna men istället delar de en större lägenhet då detta blir billigare. Därmed inte sagt att de unga vuxna som är samboende inte hade varit det om de hade haft råd att bo själva, resultatet visar dock att unga vuxna med låg inkomst som inte har någon att dela lägenhet med inte heller kan flytta till de nyproducerade hyresrätterna. Följande citat tyder på att det finns de som tvingas skaffa sambo på grund av kostnaden.

Jag har hyrt ut ett rum så att jag kan betala hyran, det var för dyrt för mig att betala 8200/mån ensam. Och lägenheten är för stor. Men den var den enda som jag kunde hitta! 3 r o k och 8200 i hyra. Nu har jag en roommate.

En person som egentligen efterfrågar en billigare och mindre lägenhet än vad hen fått tag i innebär inte bara en mismatchning för den enskilda individen utan även att ett hushåll med fler personer gått miste om vad de efterfrågar. Baserat på denna personens utsaga kan vi anta att tre hushåll bor "fel"; en person önskar mindre boende, en person är inneboende istället för att ha något eget och ett hushåll önskar större boende.

Attityder

Alla påståenden angående attityd till sitt boende operationaliseras till nöjd eller missnöjd och ger en intervallskala som kan anta värdet noll eller ett. Ett index över alla påståenden har

konstruerats för att se den totala attityden till sin boendesituation och utifrån det kan vi utläsa hur nöjda eller missnöjda hyresgästerna är generellt. Att ha attityden missnöjd har värdet ett och att vara nöjd har värdet noll. Total missnöjdhet skulle ge värdet sju och total nöjdhet skulle ge värdet noll, ju högre medelvärdet är desto mindre nöjda är hyresgästerna. Sambandstester mellan attitydindex och oberoende variabler genomförs för att urskilja om de oberoende variablerna har någon effekt på den beroende variabeln, attityd. Inkomsten är inte längre kategoriserad till värdena låg, medel och hög utan uppdelade i 5000 kronors-intervall. Detsamma gäller lägenhetsstorlek som nu är uppdelade i tio kvadratmeters-intervall. Då studien inte är baserad på ett slumpmässigt urval utförs ett så kallat icke-parametriskt test när samband testas. Det signifikanstest som används är chi-2 och sedan visas effekten med Cramers V. Med ett chi-2 test jämförs urvalets sanna resultat med de förväntade resultat ett slumpmässigt urval hade gett. En signifikansnivå på under 0,05 innebär att det är 5 procents risk att slumpen orsakat resultatet och endast resultat som har en signifikans under 0,05 beaktas. Cramers V visar hur mycket den oberoende variabeln förklarar den beroende variabeln, alltså hur starkt sambandet är. Måttet kan anta värden mellan noll och ett där värdet noll antas när variablerna är helt oberoende av varandra och värdet ett när sambandet är fulländat.

Tabell 5. Attitydindex i förhållande till oberoende variabler

	Kön	Ålder	Inkomst	Utbildningsnivå	Lägenhetsstorlek
Attityd					
Cramers V	0,277	0,302	0,251	0,286	0,254
Signifikans	0,326	0,262	0,506	0,249	0,520

Tabell 5 visar att sambandet är lågt då Cramers V på samtliga genomförda test är relativt långt ifrån talet ett. Det betyder att attityden inte i särskilt stor utsträckning kan förklaras av de oberoende variabler som den testats mot. Möjligen kan icke-sambanden bero på att det i enkätens påståenden redan finns oberoende variabler i förhållande till attityden i form av inkomst och lägenhetsstorlek, det är svårt att veta om svaren är baserade enbart på dessa. Det kan också bero på att det är mycket som påverkar en individs attityd, respondenterna kan ha baserat sina svar på tidigare erfarenheter och/eller sociala förhållanden som inte tagits med i denna beräkning, de kan dessutom påverkas omedvetet när de svarar. Dessa sambandstester har en signifikans över 0,05, vilket innebär att resultaten kan vara orsakande av slumpen.

Starkare samband skulle kunna finnas egentligen, men eftersom resultat med så hög signifikans inte kan säkerställas statistiskt kommer dessa inte användas vidare i studien.

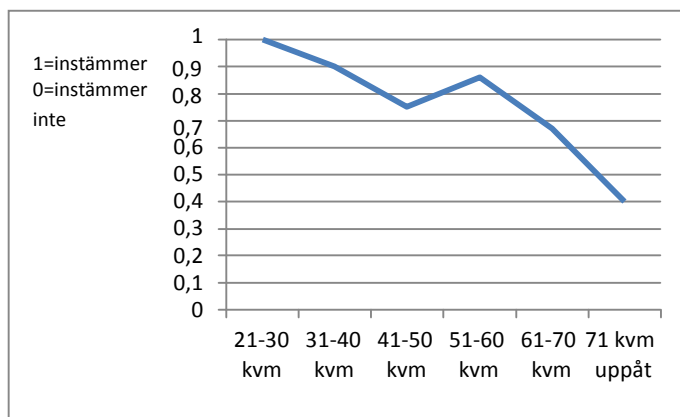
Efter upptäckten att vårt attitydindex inte kan kopplas till någon av de oberoende variablerna säras indexet igen och påståendena är nu fristående. Varje påstående testas med Cramers V mot variablerna kön, ålder, inkomst, utbildningsnivå samt lägenhetsstorlek. Sambandens styrka och signifikansnivå visas i Tabell 6.

Tabell 6. Attityd i förhållande till oberoende variabler

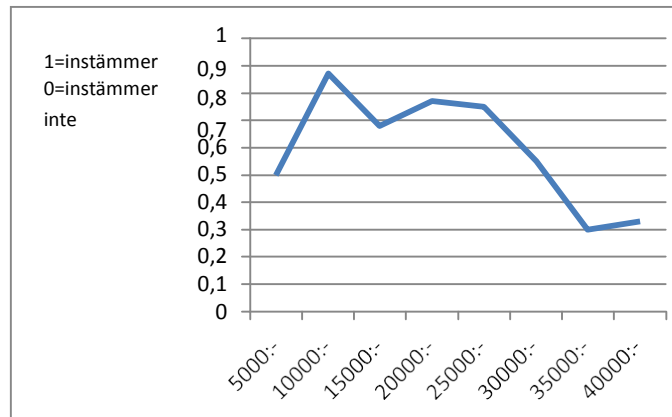
		Kön	Ålder	Inkomst	Utbildningsnivå	Lägenhetsstorlek
Jag anser att min bostad är för liten i förhållande till hyran	Cramers V	0,074	0,096	0,089	0,084	0,427
	Signifikans	0,436	0,627	0,647	0,680	0,001
Jag är beredd att flytta längre från centrum om hyran blir billigare	Cramers V	0,052	0,145	0,258	0,232	0,253
	Signifikans	0,591	0,350	0,029	0,054	0,228
Jag tycker att min bostad är tillräckligt central men hyran är för hög	Cramers V	0,182	0,141	0,159	0,134	0,205
	Signifikans	0,057	0,363	0,254	0,371	0,465
Jag är beredd att sänka min boendestandard om hyran blir billigare	Cramers V	0,103	0,030	0,135	0,172	0,074
	Signifikans	0,281	0,995	0,371	0,201	0,988
Jag är nöjd med min boendeform (dvs. hyresrätt) men hyran är för hög	Cramers V	0,200	0,128	0,085	0,165	0,159
	Signifikans	0,036	0,433	0,677	0,223	0,736
Jag bor här på grund av brist på andra billigare boendalternativ	Cramers V	0,179	0,020	0,020	0,091	0,203
	Signifikans	0,064	0,840	0,979	0,640	0,487
Jag anser att min hyra är för hög i förhållande till min inkomst	Cramers V	0,098	0,120	0,387	0,079	0,323
	Signifikans	0,306	0,481	0,022	0,711	0,043

Två av dessa sambandtest är signifikanta, alltså statistiskt säkerställda och inte orsakade av slumpen, för att visa sambandets riktning illustreras dem i två linjediagram. Linjen i Figur 1 visar sambandet mellan attityd till lägenhetsstorlek i förhållande till hyra och verklig lägenhetsstorlek. Cramers V antar värdet 0,427 det betyder att sambandet är ganska starkt. Ju mindre lägenhet respondenterna innehar desto mer missnöjda är de med sin hyra. Missnöjet kan förklaras av att kvadratmeterpriset på de små lägenheterna är högre och att hyresgästerna i större utsträckning bor ensamma i dem. Missnöjet kan också bero på vilka tidigare erfarenheter hyresgästerna har, men det går inte att urskilja någon skillnad i attityd baserad på tidigare boendeform.

Figur 1. Jag anser att min bostad är för liten i förhållande till hyran

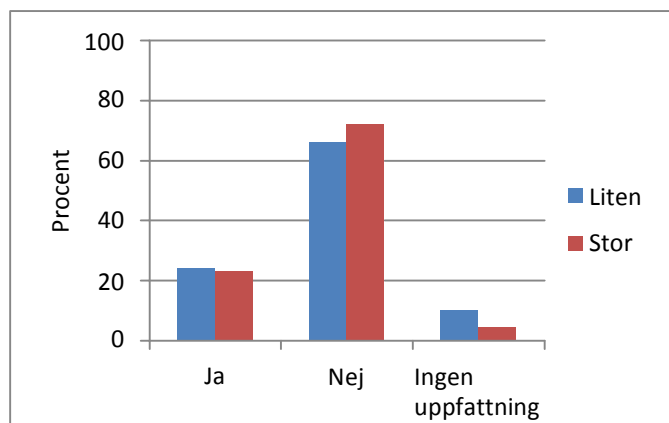


Figur 2. Jag anser att min hyra är för hög i förhållande till min inkomst



Linjen i Figur 2 visar sambandet mellan attityd till hyra i förhållande till inkomst mot verklig inkomst. Cramers V antar värdet 0,387 och missnöjdheten till sin hyra minskar med ökande verklig inkomst. Resultatet beror förmodligen på att ju högre inkomst respondenterna har desto mindre berörs de av sin hyreskostnad. Hur stor andel av inkomsten som måste läggas på hyra är avgörande för hur den upplevs. Att samband går att urskilja trots att inget fanns när attitydindex användes kan bero på att påståendena i sig innefattar samma oberoende variabel, lägenhetsstorlek och inkomst används redan i påståendena och när de sedan sätts i relation till den verkliga oberoende variabeln kan samband förväntas. Inga fler sambandstester utförs, nu studeras istället den totala attityden oberoende av andra variabler. Attityden till sitt boende kan avläsas av ytterligare en fråga som inte tillhörde attitydindex, där hyresgästerna fick ta ställning till om de ansåg sin hyra rimlig. Figur 3 visar inställningen till hyran uppdelat på om de bor i liten eller stor lägenhet.

Figur 3. Anser du din hyra rimlig?



En klar majoritet av samtliga hyresgäster anser inte sin hyra vara rimlig, oberoende av lägenhetsstorlek, varför antaganden om att hyrorna överlag anses för dyra kan göras. Den höga andel som inte står för sin hyreskostnad själv gör att resultatet kan tolkas på två sätt, vi vet inte om de relaterar till hela hyran eller endast den del som de själva står för. Om vissa relaterar sin enskilda inkomst mot den totala hyran kan resultatet anses missvisande tillskillnad om hyran upplevs orimlig även när den är delad på två. Inga markanta skillnader mellan lägenhetsstorlek finns heller i de påståenden som tillhör det ursprungliga attitydindexet. Därför visas endast den totala procentandelen som instämmer respektive inte instämmer i Tabell 7.

Tabell 7. Attityd

	Instämmer inte	Instämmer	Summa i procent
Jag anser att min bostad är för liten i förhållande till hyran	27,3	72,7	100
Jag är beredd att flytta längre från centrum om hyran blir billigare	74,1	25,9	100
Jag tycker att min bostad är tillräckligt central men hyran är för hög	22,7	77,3	100
Jag är beredd att sänka min boendestandard om hyran blir billigare	52,3	47,7	100
Jag är nöjd med min boendeform (dvs. hyresrätt) men hyran är för hög	15,5	84,5	100
Jag bor här på grund av brist på andra billigare boendialternativ	44,4	55,6	100
Jag anser att min hyra är för hög i förhållande till min inkomst	35,5	64,5	100

Tydliga likheter i attityd finns hos samtliga hyresgäster. En majoritet instämmer i alla påståenden förutom de två som handlar om att sänka sin boendestandard och att flytta längre från centrum. Vilket kan förklaras av att det finns en vilja att ha en viss standard och centralt läge på sitt boende utan att vara beredd att betala det pris som krävs, ett "både äta kakan och samtidigt ha den kvar"-fenomen. Det kan också vara så att standarden inte är så hög som nyproduktion utger sig för att vara och att de boende tycker att det är i underkant av vad de vill ha. Några hyresgäster beskriver situationen enligt följande.

Hyrona är väldigt höga i nyproducerade lägenheter trots lyhörda och något halvtaskig kvalitet på lägenheterna.

Vi är nöjda med lägenheten i stort men hyran är hög och slutfinishen dålig. Det saknas vägguttag i hallen, ett av uttagen hade ingen ström när vi flyttade in. Väggarna är på många ställen ojämnt spacklade och på ett litet ställe utanför vår uteplats har de missat att måla betongen. Hissen går långsamt, låter mycket och är full av märken. Dörröppnaren till loftgången har krånglat. Lägenheten är jättefin och på en vanlig hyresrätt hade dessa saker inte stört mig, men med vår hyra förväntar man sig perfektion.

Lägenheterna håller inte alls den kvalitet som var förväntad, dessa "modullägenheter" har visat sig vara okristligt lyhörda och ett "hetsbygge", vilket visar sig i kvaliteten på materialet. Golvet är helt okej men den billigaste varianten, spis och fläkt är av dom billigaste varianterna och dessutom leder spisfläkten inte ut oset utan filtrerar det genom kolfilter. Huset vibrerar när hissen färdas i sitt schakt, vilket resulterar i att samtliga boende blir varse om när någon är på väg ut på nya äventyr. Detta är främst irriterande kvällstid. Hissen har dessutom stannat vid ett flertal tillfällen och varit ur funktion. Huset "skakar" av okänd anledning vid vissa tillfällen. Vår TV kan plötsligt börja gunga, likaså taklampor och våra större plantor i fönster.

Dessa citat tyder på att hyresgästerna faktiskt är missnöjda med standarden på sina nya bostäder varför vi kan anta att de inte är beredda att sänka den ytterligare för en lägre hyra. Å andra sidan kan nästan 48 procent tänka sig att sänka sin boendestandard vilket tyder på att de hyresrätter som studerats har en onödigt hög standard. Det kan också bero på att personer med andra önskemål tvingas efterfråga dem i brist på annat. Det är tydligt att vad som är hög standard definieras och värderas olika. De hyresgäster som inte instämmer i de övriga påståendena är antingen helt enkelt nöjda med sin nya boendesituation eller så är de nöjda med att ha en bostad överhuvudtaget. En del av hyresgästerna kanske inte ser någon annan möjlig boendesituation än den nuvarande på grund av långa köer på bostadsmarknaden varför de upplever sig vara nöjda överlag. Följande citat styrker antagandet om att hyresgästerna är nöjda över att överhuvudtaget ha en bostad, trots att stor del av inkomsten läggs på hyra.

Jag lägger ca 2/3 av min nettolön på bostaden i väntan på att min sambo ska börja jobba igen efter mammaledigheten, men just nu lägger jag inte mycket pengar på nöjen. Trots detta känner jag ett lugn jag inte haft de senaste 2 åren då det är fantastiskt skönt att bo i ett permanent boende vilket tillsammans med fast anställning är en enorm trygghet och lättnad. Dyrt, men för oss väl värt pengarna!

Bodde innan inneboende hos kompis i Kortedala tillsammans med min flickvän när erbjudande gavs om lägenhet efter bara 2.5 år på boplatz var det ingen fråga om att tacka nej även om hyran är hög.

Det här tyder på att bostadsbristen är såpass utbredd att tak över huvudet är en lättnad och ingen större vikt läggs vid att bostaden är dyrare än vad dem egentligen har råd med. Att majoriteten av hyresgästerna i de övriga påståendena i Tabell 7 instämmer visar att missnöjet är stort hos många hyresgäster i nya hyreshus och att det saknas bostäder som matchar efterfrågan. Problemet kanske till och med är större än befarat då inte bara hyresgäster i små

lägenheter upplever missnöje. Nedan citat visar att personer i urvalet valt boende på basis av att det är enda lediga alternativet, inte för att det är den de efterfrågar.

/.../. Jag kommer ge detta en chans för att komma in på marknaden men ser inga problem med att sänka min standard på lägenhet för att få lite billigareboende.

Anledningen till att jag bor där jag gör är för att det var vad som fanns att få tag i. Stod i kö i 4 år på boplatz innan jag fick något erbjudande. Anledningen till att jag fick erbjudande var för att jag tog saken i egna händer och själv pratade med hyresvärden. Det är enda sättet att faktiskt få tag i en etta i närheten av centrum. Ska du ha en etta via boplatz och inte gör någonting åt det själv kan man vänta tills håret faller av.

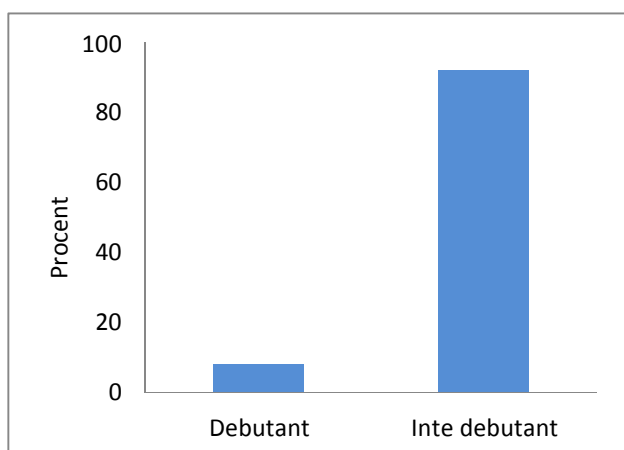
Jag bor i min nuvarande lägenhet just för att hyran är hög och för att lägenheten inte är prisvärd, dvs. hade hyran varit lägre hade det varit fler sökande på lägenheten och jag hade därför antagligen inte fått den. Och detsamma gällde min förra lägenhet som var både för stor och inte prisvärd (och inte särskilt trivsamt).

Långa bostadsköer gör att individer inte längre efterfrågar det som passar deras livssituation bäst, utan tar vad som finns tillgängligt i hopp om bättre alternativ i framtiden. Citaten visar också att bostadsköerna inte fungerar i enlighet med hur det borde vara, då genvägar behöver tas och att färre personer än vad som egentligen behöver lägenhet ansöker på grund av de höga hyrorna.

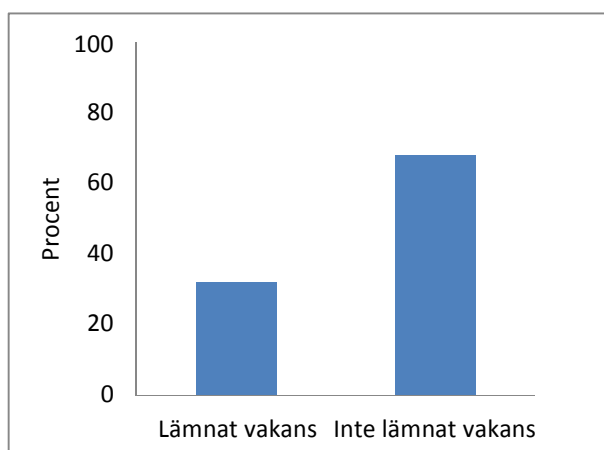
Flyttkedjeeffekter

I Figur 4 visas att åtta procent av de nyinflyttade är debutanter på bostadsmarknaden, oberoende av om de kommer från Göteborgs Stad eller annan kommun. Resultatet är baserat på att de kommer från boende hos förälder eller annan vårdnadshavare och räknas därför av oss som debutanter. Det finns en möjlighet att de bott någon annanstans tidigare och "mellanlandat" hos sina föräldrar men det framgår inte av detta resultat. Majoriteten av debutanterna arbetar heltid och hälften av dem har en högskole- eller universitetsutbildning. Det tyder på att de bott kvar hemma medan de studerat och nu fått fast inkomst vilket gett möjlighet att flytta. Figur 5 visar att en majoritet av hyresgästerna inte lämnat någon vakans i Göteborgs Stad, endast 32 procent har lämnat något i stadens befintliga bestånd som står till någon annans förfogande.

Figur 4. Debutanter på bostadsmarknaden



Figur 5. Flyttkedjefeekt



Tabell 8. Flyttkedjefeekt

	Lämnat vakans			Inte lämnat vakans			Summa i procent
	Hyresrätt	Bostadsrätt/hus	Annan kommun	Delat hushåll	Andrahand	Annat	
Liten	33,3	2,6	28,2	10,3	20,5	5,1	100
Stor	28,4	1,5	16,4	23,9	25,4	4,4	100
Totalt	30,2	1,8	20,8	18,9	23,6	4,7	100

Tabell 8 redovisar resultatet från Figur 5 mer utförligt, tidigare boendeform och hur stor andel som kommer från annan kommun fördelat på om de bor i en liten eller stor lägenhet nu. Delat hushåll innebär att de tidigare bodde i Göteborgs Stad men inte lämnat en tom bostad efter sig. Annat antas vara studentlägenheter varför dessa inte räknas som vakans. En klar majoritet av alla vakanser är i form av hyresrätt och endast ett fåtal är i form av hus. De boende i små lägenheter som inte har lämnat någon vakans kommer i störst utsträckning från andra kommuner och därefter från andra- eller tredjehandsboenden i staden. Hyresgästerna i stora lägenheter som inte lämnat vakans kommer främst från andra- eller tredjehandsboende i staden eller annat boende där någon fortfarande bor kvar. Då få av hyresgästerna är debutanter verkar möjligheten att flytta direkt från ett mamboboende och hit liten, vilket ytterligare styrker att den direkta effekten för unga vuxna med låg inkomst inte är särskilt positiv. Den indirekta effekten kan antas vara något bättre då dessa nyproducerade lägenheter genererat lediga bostäder till någon annans förfogande i totalt 32 procent utav fallen. Vem som erhåller dessa, vilket skick de är i eller vad de kostar framgår inte i denna studie men det finns en chans att unga vuxna kan ha gynnats av dessa vakanser. Dock visar resultatet bara ett led i

flyttkedjan och med tanke på det låga antal som lämnat vakans av ett hus kan vi anta att ingen längre flyttkedja startats.

Analys av empiriskt material

För att kunna ta del av nyproducerade hyreslägenheter i Göteborgs Stad verkar hög utbildning och relativt hög inkomst vara kvalifikationer som krävs, alternativt ha möjlighet att dela hyreskostnaden med någon. Enligt den statistik som redovisas i studiens inledande skede är det få unga vuxna som passar in i denna ram (Hyresgästföreningen 2014b). De så kallade efterfrågechocker som DiPasquale & Wheaton beskriver (se Edelstein & Tsang 2007), i kombination med att byggnation endast sker i långsam takt kan ligga bakom den höga hyressättningen. De höga hyrorna gör att låg- och medelinkomsttagare inte har råd att inneha en nyproducerad hyresrätt i ett storstadsområde. Precis som Turner & Whitehead (2002) menar verkar nyproduktionen vara till för höginkomsttagare. Resultatet tyder på att nyproduktionen inte har någon positiv direkt effekt för den studerade gruppen eftersom alla unga vuxna låginkomsttagare delar hyreskostnaden. Enligt Gärling & Friman (2002) rubbar begränsningar på bostadsmarknaden sambandet mellan vad som vanligtvis skulle efterfrågas och det faktiska boendet (se Magnusson Turner 2008). Resultatet visar att begränsningar existerar då de boende i små lägenheter har högre genomsnittsinkomst än de som bor i stora och låginkomsttagare bor i större utsträckning i stora lägenheter. I de fall där låginkomsttagarna måste vara samboende för att ha möjlighet att bo i dessa nyproducerade lägenheter kan vi se att det finns begränsningar på bostadsmarknaden. Begränsningarna kan därmed också ses som Bo Bengtssons definition av bostadsbrist; en negativ avvikelse mellan ett verkligt och ett önskat tillstånd (Bengtsson 1992). Då få av hyresgästerna är låginkomsttagare oavsett ålder kan vi anta att det inte bara är unga vuxna som exkluderas i dessa nybyggnationer utan kapitalsvaga grupper överlag. Utbudet matchar alltså inte vad som efterfrågas av de unga vuxna och inte heller av andra kapitalsvaga grupper i samhället. Många nya bostäder har skapats och många personer har fått nytt boende men sett till hur höga hyrorna är kan antalet färdigställda lägenheter som bjuds ut ändå antas vara i underkant av vad som behövs. Det finns avvikelser mellan önskat och verkligt tillstånd av utbudet, alltså råder bostadsbrist. Bostadsbrist kan också definieras som “/.../ ett tillstånd där någon eller några människors bostadsstandard är lägre än vad som är önskvärt enligt någon norm.” (Bengtsson 1992, s. 12). Det är ett normativt begrepp vilket kan kopplas till de boendes attityder. Vi menar alltså att det kan råda bostadsbrist trots att de berörda har någonstans att bo eftersom det finns fall där hyresgästerna egentligen önskar något annat. Resultatet visar att

denna definition också kan vändas till sin motsats då flera av de boendes standard faktiskt är högre än vad som önskas. Det missnöje som kan utläsas av denna studie är ett bevis på denna emotionella bostadsbrist. Att hyresgästerna överlag önskar ett annat boende oavsett om de bor i en stor eller liten lägenhet visar på ett än större problem än befarat. Det råder bostadsbrist både på det fysiska och emotionella planet i samhället. Många saknar bostad överhuvudtaget och många av de som har är inte nöjda. Resultatet styrker den forskning som visar att nya bostäder inte alltid kommer av invånarnas behov och efterfrågan (Elander 1995). Som tidigare nämnts formas individers attityder av känslor, erfarenheter och kunskap (Olson & Zanna, 1993). Vilket innebär att hyresgästernas missnöjdhet eller nöjdhet kan bero på hur de bodde tidigare och upplevde den boendesituationen. Det kan också bero på vilka kunskaper de har om kostnader för nybyggnation och/eller värderingar såsom hur boende värdesätts och vad som är viktigt för varje enskild individ.

Att bygga exklusivt och dyrt kan vara en strategi för att frigöra andra bostäder i redan befintligt bestånd till de ekonomiskt svaga grupperna och på så vis tillgodose alla behov (Magnusson Turner 2008). Resultatet visar att nyproduktionen inte är riktad direkt till de kapitalsvaga grupperna i samhället utan ovan nämnda strategi kan vara den Göteborgs Stad använder. Enligt Sveriges Byggindustrier (2004) ska stora lägenheter på två till fyra rum och kök generera långa flyttkedjor. I den studerade nyproduktionen är 72 procent av lägenheterna två rum och kök eller större, vilka alltså ska ha startat långa flyttkedjor. Utifrån Chase (1991) definition visar resultatet att få av hushållen har lämnat vakans i staden överhuvudtaget, vilket innebär att ingen markant effekt kan bevisas. Trots att studien endast visar ett led i flyttkedjan vet vi att vakanserna är i form av lägenheter och inte hus. Det visar att Göteborgs Stad förmodligen lider av inlåsnings effekter, få har sålt sina hus och flyttat till nya hyreshus trots att det egentligen skulle passa många, både ensamstående och samboende, bättre. Det antas bero på att det inte lönar sig att sälja utan att investera i något nytt, vilket tyder på att Göteborgs Stads befintliga bostadsbestånd inte används effektivt.

Enligt Bo Bengtssons marknadsperspektiv ska efterfrågan styra utbudet. Motsatsen, det politiska perspektivet, innebär att bostäder inte hanteras som en marknadsvara utan efter behov och planeras med hjälp av prognoser om befolkningsutveckling och förändringar i hushållsstrukturer (Bengtsson 1992). Inget av dessa perspektiv kan appliceras som förklaring till hur bostadsförsörjningen hanteras i nuläget. Baserat på vårt resultat där ett tydligt missnöje och inlåsnings effekter kan urskiljas kan vi anta att en kombination av Bengtssons perspektiv skulle kunna användas för att styra bostadsmarknaden. Det skulle innebära att bostäder byggs baserat både på efterfrågan och behov. Höginkomsttagare kan få sina behov uppfyllda utefter

sin efterfrågan med hjälp av den marknadsstyrda delen av bostadsmarknaden, privata bostadsbolag kan bygga exklusiva bostäder för dem. Låginkomsttagare kan få sina behov tillgodosedda genom behovsprognoser som kartlägger vad de allmännyttiga bolagen bör producera.

Det tidigare överskottet av bostäder i Sverige gjorde att subventioner inte behövdes i lika stor utsträckning och marknaden skulle lösa bostadsbristen med nyproduktion. Det har påverkat bostadsbyggande negativt, särskilt inom hyressektorn och lett till höga priser och bostadsbrist. De kommunala bostadsbolagen har tvingats bli vinstdrivande och incitament för att bygga saknas (Turner & Whitehead 2002; Holmqvist & Magnusson Turner 2014; Clark et al. 2012). Det nuvarande underskottet är ett resultat av detta och har lett till en ohållbar situation på bostadsmarknaden; höga priser och bostadsbrist är ett faktum. Förändringen på den politiska arenan verkar inte ha fått önskad effekt. Den marknadslika bostadspolitiken verkar istället ha lett till att låginkomsttagare inte har råd att efterfråga nyproduktion. Vinstdrivande kommunala bolag utan incitament att bygga har gjort att det ligger på den enskilda individens ansvar att skaffa bostad.

Slutdiskussion

Hypoteserna testas nu mot det redovisade resultatet och svaret på huruvida exklusiv nyproduktion hjälper eller stjälper unga vuxna på deras väg till ett eget boende. De stora lägenheterna har högre genomsnittshyra men inkomsten hos hyresgästerna är i genomsnitt lägre. Detta visar att de som antogs bo i små lägenheter i större utsträckning bor i de stora som samboende, redan här går utfallet åt ett annat håll än vad vi trodde när hypoteserna formulerades. Då det inte finns något samband mellan attitydindex och lägenhetsstorlek kan vi inte konstatera att missnöjet till sin boendesituation beror på vilken lägenhetsstorlek som innehas. På grund av detta falsifierar vi vår första hypotes. Många av hyresgästerna kommer från andra kommuner och andra- eller tredjehandsboenden vilket bryter av stadens flyttkedjor. En majoritet av de som flyttat till de nyproducerade lägenheterna har inte startat någon flyttkedja i Göteborgs Stad därför accepterar vi den andra hypotesen. Den studerade nyproduktionen har inte fått in debutanter på bostadsmarknaden och inte heller i någon stor utsträckning genom flyttkedjeeffekter hjälpt unga vuxna i deras bostadsproblem. Varken den direkta eller indirekta effekten av den studerade nyproduktionen kan ses som positiv för unga vuxna.

Att falsifiera första hypotesen innebär inte att hyresgästerna är nöjda med sin boendesituation i de små lägenheterna. Vi antog ett stort missnöje i de små lägenheterna på

grund av den höga hyran och de unga vuxnas låga inkomst, då vi trodde att det var här de unga vuxna var bosatta. Det som istället upptäcktes är att ett missnöje finns hos majoriteten oavsett vilken storlek de har på lägenhet, hur gamla de är eller vilken inkomst de har. Ingen direkt effekt för unga vuxna låginkomsttagare kan urskiljas från de små nyproducerade lägenheterna. Unga vuxna låginkomsttagare bor inte i dessa. Nyproduktionen Göteborgs Stad tillhandahåller verkar alltså inte vara direkt riktad till de som efterfrågar bostad i störst utsträckning just nu. Att acceptera andra hypotesen betyder dessutom att nyproduktionen inte heller fått igång rörligheten på bostadsmarknaden. Den stillastående bostadsmarknaden trots ett ökat utbud av bostäder kan förklaras av att de råder svåra inlåsnings effekter på grund av rådande bostadspolitik. Det kostar ingenting att bo i en avbetalad villa men det kostar däremot att sälja den. Inlåsnings effekter finns inte bara i hus utan människor som bor i lägenheter i det befintliga beståndet sedan många år tillbaka kan antas ha en hyra som ligger långt under de nyproducerade lägenheternas hyra. Incitament till att flytta finns därför inte trots att ett mindre boende hade passat hushållet bättre, äldre stora lägenheter är betydligt billigare än nya små. Det befintliga beståndet används inte effektivt och på grund av detta bor fler än nödvändigt i bostäder som de egentligen inte efterfrågar.

Vidare studier om stadens inlåsnings effekter bör göras tillsammans med en kartläggning av i vilken utsträckning hushåll bor i de bostäder som faktiskt passar deras familje- och livssituation. En kartläggning av hyressättningen i stadens befintliga bostadsbestånd i kombination med hyresgästernas attityd till sitt boende behövs också. Utförligare studier om hur stadens ekonomiskt utsatta grupper påverkas av rådande bostadspolitik och en kartläggning av vad som saknas i det befintliga beståndet är också av intresse. Sådana studier visar på vilka politiska åtgärder som krävs för att bostadsmarknaden ska kunna anpassas. Intressant vore också att göra en jämförelse mellan privata och allmännyttiga bostadsbolag och ta reda på om det råder skillnad i hyreskostnader och hyresgästernas attityder.

Denna studie bidrar till den bostadspolitiska debatten samt ger en bredare förståelse för den bostadspolitik som förs idag och dess påverkan på ekonomiskt svaga i samhället. Att bostadsbristen är ett faktum är de flesta överens om men hur den ska hanteras finns det inga enkla svar på. Exklusiva hyresrätter verkar inte vara lösningen, i alla fall inte i kombination med de ekonomiska verktyg som bromsar rörligheten och ökar klyftorna mellan låg- och höginkomsttagare. Den bostadspolitik som förs stjälper unga vuxna på deras väg till ett eget boende och exkluderar även andra kapitalsvaga grupper. Alla har rätt till en bostad enligt Sveriges grundlag och att hantera en mänsklig rättighet som en konkurrensutsatt vara verkar

inte fungera. Det borde ligga i kommunens intresse att tillgodose allas bostadsbehov, särskilt i storstäder där tillströmningen av folk aldrig avtar så länge det finns bostäder till de som vill flytta dit. Dessutom genererar en väl fungerande bostadsmarknad bra tillväxt, i nuläget kan endast välbärgade hushåll välja sitt boende utefter sin efterfrågan. Studiens urval är inte slumpmässigt men representerar populationen i relativt stor utsträckning på de variabler som är möjliga att jämföra (se Tabell 1). Utan att generalisera vårt resultat kan vi göra antaganden om att respondenternas attityder och tidigare boenden även speglar övriga delar av populationen. Om resultatet skulle representera hela populationen har inte Göteborgs Stads nyproduktion hjälpt unga vuxna låginkomsttagare in på bostadsmarknaden. Om resultatet dessutom representerar andra storstäder, tidigare nyinflyttade hyresgäster i nyproduktion samt framtida nyinflyttade hyresgäster i nyproduktion krävs förändring i bostadspolitiken. Vill Sverige behålla sin ledande välfärdsroll måste bostadsproblemen tas på större allvar.

Referenser

Bengtsson, B. (1992). *Bostadsbrist - på marknaden och i politiken*. Gävle: Statens institut för byggnadsforskning

Boplats. (2014). *Boplats i siffror*. <https://nya.boplats.se/om/statistik> [2015-03-18]

Chase, I.D. (1991). Vacancy Chains. *Annual Review of Sociology*, 17(1), ss. 133-154. DOI:10.1146/annurev.so.17.080191.001025

Clark, E., Hedin, K., Lundholm, E. & Malmberg, G. (2012). Neoliberalization of Housing in Sweden: Gentrification, Filtering, and Social Polarization. *Annals of the Association of American Geographers*, 102(2), ss. 443-463. DOI:10.1080/00045608.2011.620508

Edelstein, R.H. & Tsang, D. (2007). Dynamic residential housing cycles analysis. *The journal of real estate finance and economics*, 35(3), ss. 295-313 DOI:10.1007/s11146-007-9042-x

Elander, I. (1995), Policy Networks and Housing Regeneration in England and Sweden. *Urban Studies*, 32(6), ss. 913-934. DOI:10.1080/00420989550012717

Fingleton, B. (2008). Housing Supply, Housing Demand, and Affordability. *Urban Studies*, 45(8), ss. 1545-1563. DOI:10.1177/0042098008091490

Göteborgs Stad. (2014). *Befolkningsprognos*. <http://www4.goteborg.se/prod/G-info/statistik.nsf/34f4087fac810b1ac1256cdf003efa4b/286579093adcf103c1257e00004d14aa!OpenDocument> [2015-03-18]

Göteborgs Stad Fastighetskontor. (2014). *Bostadsbyggandet i Göteborg 2014*. http://goteborg.se/wps/wcm/connect/d194d133-a4ec-4bbf-ae67-f223b8f01c43/Bostadsbyggandet_i_G%C3%B6teborg_2014_rapport.pdf?MOD=AJPERES [2015-03-18]

Holmqvist, E. & Magnusson Turner, L. (2014), Swedish welfare state and housing markets: under economic and political pressure, *Journal of Housing and the Built Environment*, 29(2), ss. 237-254. DOI:10.1007/s10901-013-9391-0

Hyresgästföreningen. (2014a). *Efterlyses - fler bostäder för unga*. BohusÄlvsborg-Skaraborg: Hyresgästföreningen

Hyresgästföreningen. (2014b). *Rapport om nybyggda hyresrätter och unga vuxnas inkomster*. BohusÄlvsborg-Skaraborg: Hyresgästföreningen

jagvillhabostad.nu. (2011). *Flyttkedjan och den överskattade effekten*. <http://jagvillhabostad.nu/om-oss/vara-projekt/flyttkedjan/> [2015-04-08]

Lucas, D & Spängs, T. (2013). Höga krav på vinst en orsak till bostadsbristen. *Dagens nyheter*, 7 november. <http://www.dn.se/ekonomi/hoga-krav-pa-vinst-en-orsak-till-bostadsbristen/>

Magnusson Turner, L. (2008), Who Gets What and Why? Vacancy Chains in Stockholm's Housing Market. *International Journal of Housing Policy*, 8(1), ss. 1-19.
DOI:10.1080/14616710701817133

Olsson, J. & Linder, S. (2014). Lägre flyttskatter ger fler bostäder. *Svenska dagbladet*, 17 januari. http://www.svd.se/opinion/brannpunkt/lagre-flyttskatter-ger-fler-bostader_8902504.svd

Olson, J. & Zanna, M. (1993). Attitudes and attitude change. *Annual Review Of Psychology*, 44(1), ss. 117-154 DOI:10.1146/annurev.ps.44.020193.001001

SFS 2010:879. *Lag om allmännyttiga kommunala bostadsaktiebolag*. Stockholm: Socialdepartementet.

Sveriges byggindustrier. (2004). *Bygg för 40-talisterna! En studie om hur flyttkedjorna påverkar bostadsmarknaden i Malmö*.
https://publikationer.sverigesbyggindustrier.se/Images/Info/603/Flyttkedjor_-_MalmF6.pdf
[2015-03-10]

Turner, B. & Whitehead, C.M.E. (2002). Reducing Housing Subsidy: Swedish Housing Policy in an International Context, *Urban Studies*, 39(2), ss. 201-217.
DOI:10.1080/00420980120102920

Appendix

Undersökning till Kandidatuppsats i Offentlig förvaltning vid Göteborgs universitet.

Bostadsbrist

Sveriges storstäder lider av bostadsbrist. Efterfrågan på hyresrätter blir större och större i takt med att befolkningen ökar samtidigt som bostadsköerna redan är mycket långa. Göteborgs Stad bygger mycket nytt, vi vill undersöka hur de som bor i nyproducerade hyresrätter upplever sin boendesituation samt hur de bodde innan.

Då vår studie är helt beroende av ditt deltagande i denna enkätundersökning är vi mycket tacksamma för din hjälp!
Ditt deltagande är helt anonymt.

1. Vilket år är du född?

2. Kön

☐ Man

☐ Kvinna

☐ Vill ej ange

3. Vilken är din huvudsakliga sysselsättning?

☐ Arbetar heltid

☐ Sjukskriven

☐ Studerar och jobbar extra

☐ Arbetar deltid

☐ Arbetslös

☐ Pensionär

☐ Studerar

☐ Föräldraledig

☐ Annat

4. Vilken är din genomsnittliga bruttolöns/månad?

Inklusive eventuella bidrag såsom studiebidrag, bostadsbidrag, barnbidrag.

☐ 0 - 5000

☐ 20 000 - 25 000

☐ 5000 - 10 000

☐ 25 000 - 30 000

☐ 10 000 - 15 000

☐ 30 000 - 35 000

☐ 15 000 - 20 000

☐ 35 000 eller mer

5. Vilken är den högsta avslutade utbildningen du har?

☐ Grundskola

☐ Gymnasium

☐ Högskola/Universitet

☐ Eftergymnasial yrkesutbildning

☐ Annan

Nuvarande boendesituation

6. Hur stor är din nuvarande bostad?

- ☐ 1 rok
- ☐ 2 rok
- ☐ 3 rok
- ☐ 4 rok
- ☐ 5 rok eller större

7. Hur många kvadratmeter är din bostad?

- ☐ 0 - 20 kvm
- ☐ 21 - 30 kvm
- ☐ 31 - 40 kvm
- ☐ 41 - 50 kvm
- ☐ 51 - 60 kvm
- ☐ 61 - 70 kvm
- ☐ 71 kvm eller större

8. Hur mycket betalar du i hyra/månad?

9. Står du för hela hyreskostnaden själv?

- ☐ Ja
- ☐ Nej, delar med sambo
- ☐ Nej, får hjälp av utomstående person

10. Tycker du att din hyra är rimlig?

- ☐ Ja
- ☐ Nej, för låg
- ☐ Nej, för hög
- ☐ Ingen uppfattning

11. Har du ett förstahandskontrakt?

- ☐ Ja
- ☐ Nej

12. Hur många vuxna bor i ditt hushåll?

- ☐ 1
- ☐ 2
- ☐ 3 eller fler

13. Hur många barn bor i ditt hushåll?

- ☐ 0
- ☐ 1
- ☐ 2
- ☐ 3 eller fler

14. Hur fick du den här lägenheten?

- ☐ Genom Boplatz
- ☐ Genom bostadsbolagets egen kö
- ☐ Privata kontakter
- ☐ Annat

15. Här följer sex påståenden, i vilken grad instämmer du?

	Instämmer inte alls	Instämmer inte	Vet ej	Instämmer delvis	Instämmer helt
Jag bor här på grund av brist på andra billigare boendalternativ	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>
Jag tycker att min bostad är tillräckligt central men hyran är för hög	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>
Jag anser att min hyra är för hög i förhållande till min inkomst	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>
Jag är beredd att sänka min boendestandard om hyran blir billigare	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>
Jag är beredd att flytta längre från centrum om hyran blir billigare	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>
Jag är nöjd med min boendeform (dvs. hyresrätt) men hyran är för hög	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>
Jag anser att min bostad är för liten i förhållande till hyran	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>

Boendesituation före nuvarande bostad

16. Hur bodde du innan nuvarande bostad?

- ☐ Hos förälder eller annan vårdnadshavare
- ☐ Ensam
- ☐ Sambo
- ☐ Annat

17. Om du bodde med någon annan i föregående bostad, bor den/de kvar?

- ☐ Ja
- ☐ Nej
- ☐ Vet ej
- ☐ Bodde ensam

18. Vilken boendeform hade du innan?

- ☐ Hyresrätt i första hand
- ☐ Andra-/tredjehandsboende
- ☐ Bostadsrätt
- ☐ Hus
- ☐ Annat

19. Låg din förra bostad i Göteborgs Stad?

- ☐ Ja
- ☐ Nej

20. Stort tack för din medverkan!

Är det något du vill tillägga eller kommentera, vänligen gör det nedan.

» Redirection to final page of WebbEnkäter